

# 遂宁市船山区斩龙垭棚户区改造二期（一中片区）主体工程项目地下室设计方案调整批前公示

## 公示说明

该项目地下室设计方案调整于2025年2月8日经遂宁市国土空间规划委员会第五次全委会审议通过。由于地下室开挖后，现场土层地质构造松软、地下水位较高，原方案设计2层地下车库的深基坑施工会对周边老旧建筑造成较大的安全隐患。经住房和城乡建设等行业主管部门及相关专家现场踏勘论证后，对项目地下室设计进行调整，降低开挖深度。调整具体情况如图所示。

现将调整内容进行批前公示，接受公众审阅，若对调整方案有异议和疑惑者，请于公示期内以书面形式向公证处反映。若无异议，该项目按调整后实施。特此公示。

遂宁市自然资源和规划局  
2025年2月17日

公示日期：7个工作日

公示期限：2025年2月17日至2025年2月25日

项目名称：遂宁市船山区斩龙垭棚户区改造二期（一中片区）主体工程项目

建设位置：遂宁市船山区文苑街南侧、遂州南路西侧

公示内容：

取消负二层的地下车库，对负一层地下车库平面布局进行优化调整。项目总建筑面积减少1887.29平方米，机动车停车位减少33个，通过业主权属下其他地块建设地面停车场，补齐机动车停车位指标个数。

附注：

1.陈述申辩意见反馈方式:

(1)信函反馈意见:请邮寄至四川省遂宁市和平西路177号，遂宁市红旗公证处查收，邮政编629000。

(2)网上反馈意见:请登录查询网址，在对应公示图下方直接发表意见。

(3)联系电话: 0825-2226912(遂宁市红旗公证处)

2.有效反馈意见期:信函反馈意见邮戳日不应超过意见反馈期最后一天，逾期视为无效意见，不予采纳。

3.有效反馈意见:注明真实联系人姓名、联系电话、联系地址，如反馈意见信息不准确或不完整无法及时进步核对有关情况的视为无效意见。

4.查询网址:https://szrzyghj.suining.gov.cn/

### 地勘意见

#### 遂宁市船山区斩龙垭棚户区改造二期（一中片区）项目 工程地下室减层建设咨询意见

##### 一、工程概况

本工程由10楼（6层）和20楼（26层）及地下室2层等建筑组成，框架、剪力墙结构，拟采用桩基础，建筑面积约1.46万㎡。

##### 二、工程周边环境概况

场地位于遂宁老城区，处于文苑街以南、遂州南路以西，现为拆迁空地，地下室周边分布老旧建筑物及管网等，拟建地下室边缘南侧距相邻已有建筑约7.0m，西侧距相邻已有建筑约9.5-13.0m；北侧距用地线约7.0m，东侧距相邻已有建筑约8.0-10.0m。

##### 三、场地地层概况

场地地层由上至下为杂填土、粉质黏土（部分软黏土）、粉土（软黏土）、粉砂（软黏土）、卵石、泥岩等土层组成。

##### 四、场地地下水概况

勘察期间，在钻孔中测得场地地下水稳定水位在地表下1.3-2.3m。

##### 五、场地基坑工程概况

本工程设置2层地下室，场地开挖深度约9.0-10.0m，桩基为杂填土、粉质黏土、粉土、粉砂等土层。

##### 六、基坑施工及降水可能造成的工程风险

根据场地地层分布、地下水深度、基坑深度、基坑周边环境等情况，基坑需进行支护及降水方能完成基坑工程施工，其施工可能造成如下工程风险：

1、本工程基坑开挖深度约9.0-10.0m，桩基地层分布为杂填土、粉质黏土、粉土、粉砂等软弱土层，土体强度低，自稳性差，开挖

过程中由于在土体自重作用下地基容易产生挤兑及坍塌现象，从而造成基坑失稳及周边建筑物和构筑物变形。

2、场地地下水位高于开挖坑底约7.0-8.0m，需进行降水作业方能开挖至坑底，降水抽水带砂及地下水水位下降，会引发周边地层粉土、粉砂层流失，地层重新固结沉降压缩，从而造成基坑失稳及周边建筑物和构筑物变形。

3、本工程基坑支护拟采用桩基，需采用大型机械设备施工，施工中强烈的机械振动对周边建筑物和构筑物稳定性有不利影响。

##### 七、咨询意见及建议

1、根据建设部《建筑基坑支护技术规程》(JGJ120-2012)第3.1.3条和《成都地区基坑工程安全技术规范》(DB61/730/72-2011)第3.1.1条规定，本基坑工程基坑影响范围内建筑物重要性等级划分，重要性等级为很重要，基坑工程安全等级为一级，基坑深度1.5倍范围分布老旧建筑物及构筑物，基坑支护结构失效、土体过大变形、破坏后果对基坑周边环境、主体结构及施工安全的影响很严重，易产生严重的工程事故及社会维稳等重大问题。

2、综上所述，基于基坑深度、各土层岩性特征、地下水条件、基坑周边环境对基坑变形的承受能力及支护结构方式失效的后果影响等因素，建议本工程拟设置的2层地下室调整为1层地下室，基坑开挖深度将变为5.0m深度内，基坑工程施工可大幅度减小上述工程风险。

四川遂宁市自然资源和规划局  
2025年2月17日

### 专家意见

#### 遂宁市船山区斩龙垭棚户区改造二期（一中片区）项目 地下室减层评审专家意见表

##### 具体意见:

- 该工程为2层地下室，开挖深度约为10米。
- 该工程处于老旧城区区域，地下室开挖坑底有邻近建筑7-13米，处于基坑开挖深度变形范围，同时地下室开挖坑底外存在主城市管网走向。
- 场地地层为杂填土，粉质黏土，粉土，粉砂，卵石及泥岩组成。
- 场地地下水勘察期间，在地表下1.3-2.3米。
- 场地开挖深度为杂填土，粉质黏土，粉土中砂等软土。
- 基于基坑深度，各土层特性，地下水条件，工程降水，坡面影响，基坑周边环境对基坑变形的承受能力及支护结构失效后影响，本工程不宜原开挖。
- 根据建设部《建筑基坑支护技术规程》和《四川省基坑工程施工安全技术标准》等相关要求，本工程基坑工程安全等级为一级，重要性等级为很重要，基坑开挖易产生严重的工程事故及社会维稳等重大问题，建议地下室减层修建，减少工程开挖安全风险。

专家姓名	专业	单位名称
李剑雄	岩土	市勘测院
李德峰	结构	四川省建筑设计研究院
李森	结构	四川中成勘察设计有限公司
日期:		

### 调整前后主要技术经济指标对比

ZDY13-02-09（1）	调整前	调整后	差值	规划条件
用地性质	二类居住用地	二类居住用地		二类居住用地
用地面积	3481.85 m <sup>2</sup>	3481.85 m <sup>2</sup>		3481.85 m <sup>2</sup>
总建筑面积	14622.74 m <sup>2</sup>	12735.45 m <sup>2</sup>	-1887.29 m <sup>2</sup>	
计容建筑面积	10691.54 m <sup>2</sup>	10691.54 m <sup>2</sup>		
不计容建筑面积	3931.2m <sup>2</sup>	2043.91m <sup>2</sup>	-1887.29 m <sup>2</sup>	
建筑基底面积	698.32 m <sup>2</sup>	698.32 m <sup>2</sup>		
容积率	3.07	3.07		不大于3.10
建筑密度	20.06%	20.06%		不大于30.0%
绿地率	22.93%	22.93%		不小于20.0%
建筑高度	79.9米	79.9米		
机动车停车位	63个	30个	-33个	
总户数	100户	100户		

项目仅调整了地下室部分，地上部分的建筑平面及外立面效果均不做调整，指标上主要体现在减少了33

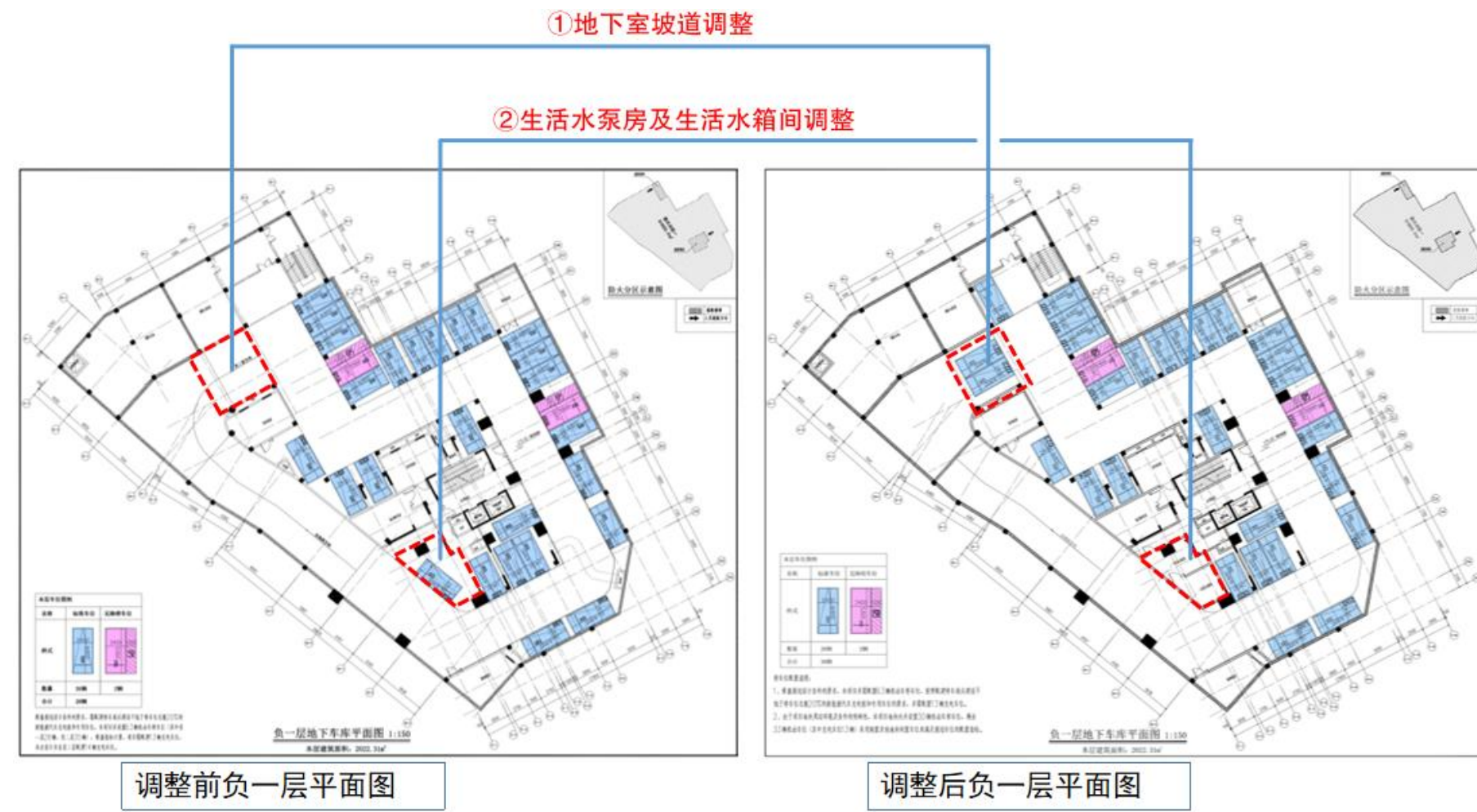
个机动车停车位，对于减少的停车位利用业主权属下的其他地块设置专用地面停车场的方式予以解决。

### 调整对比图



调整前负二层平面图

本层调整内容为取消负二层地下车库；减少车库面积1887.29平方米，减少机动车停车位35个；



调整后负一层平面图

调整内容：  
地下车库外轮廓不变，内部做局部调整：  
1、优化内部机动车停车位布置，负一层由原设计的28个停车位调整为30个机动车停车位。  
2、将原负一层至负二层的地下室坡道，调整为机动车位。  
3、将原设计在负二层的生活水泵房及生活水箱间调整至负一层。

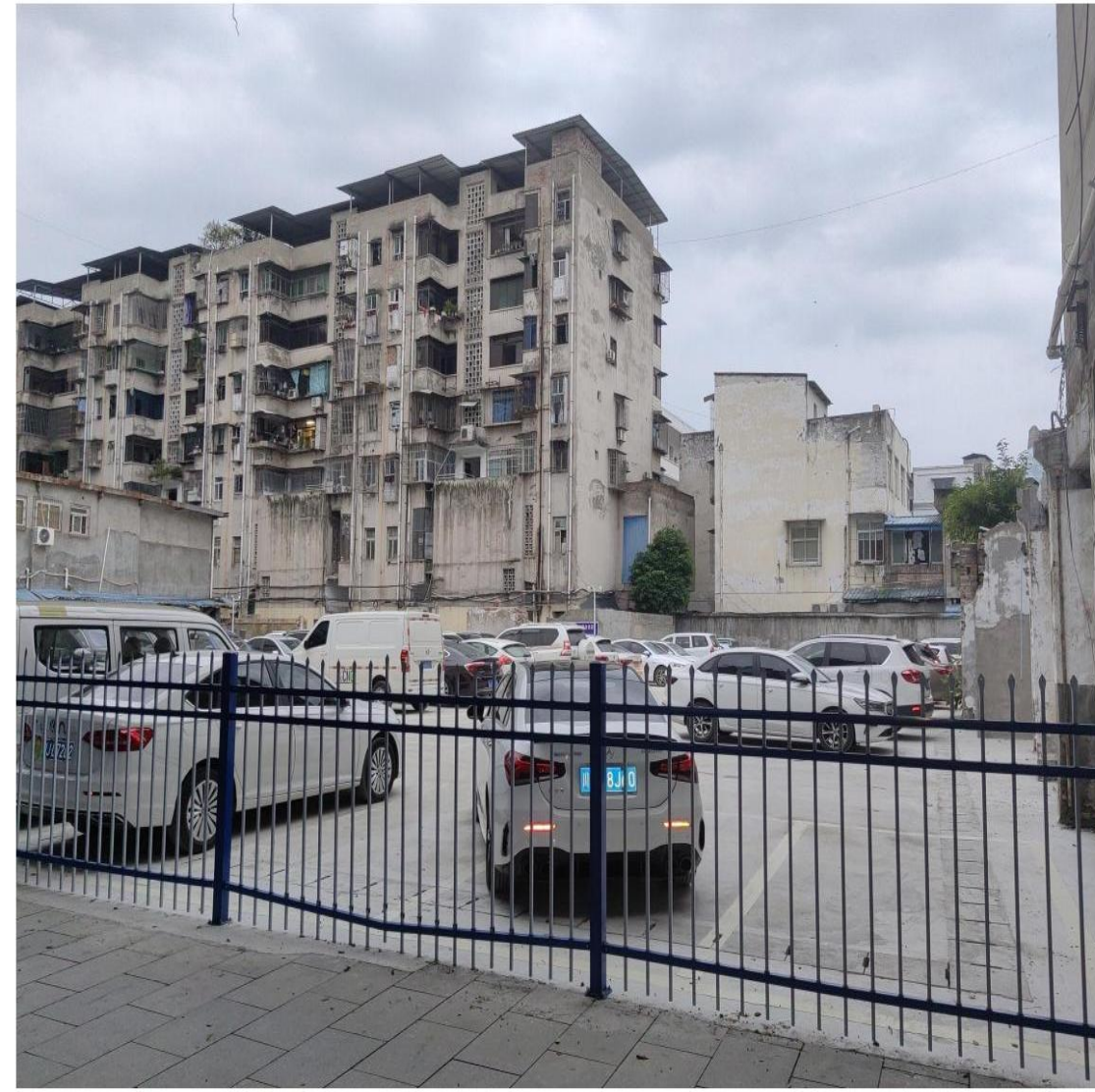
负一层地下车库调整对比图

### 机动车停车位补充



项目基地至停车场步行线路

项目基地至停车场车行线路



补充停车位的现状照片



补充停车位的现状照片